

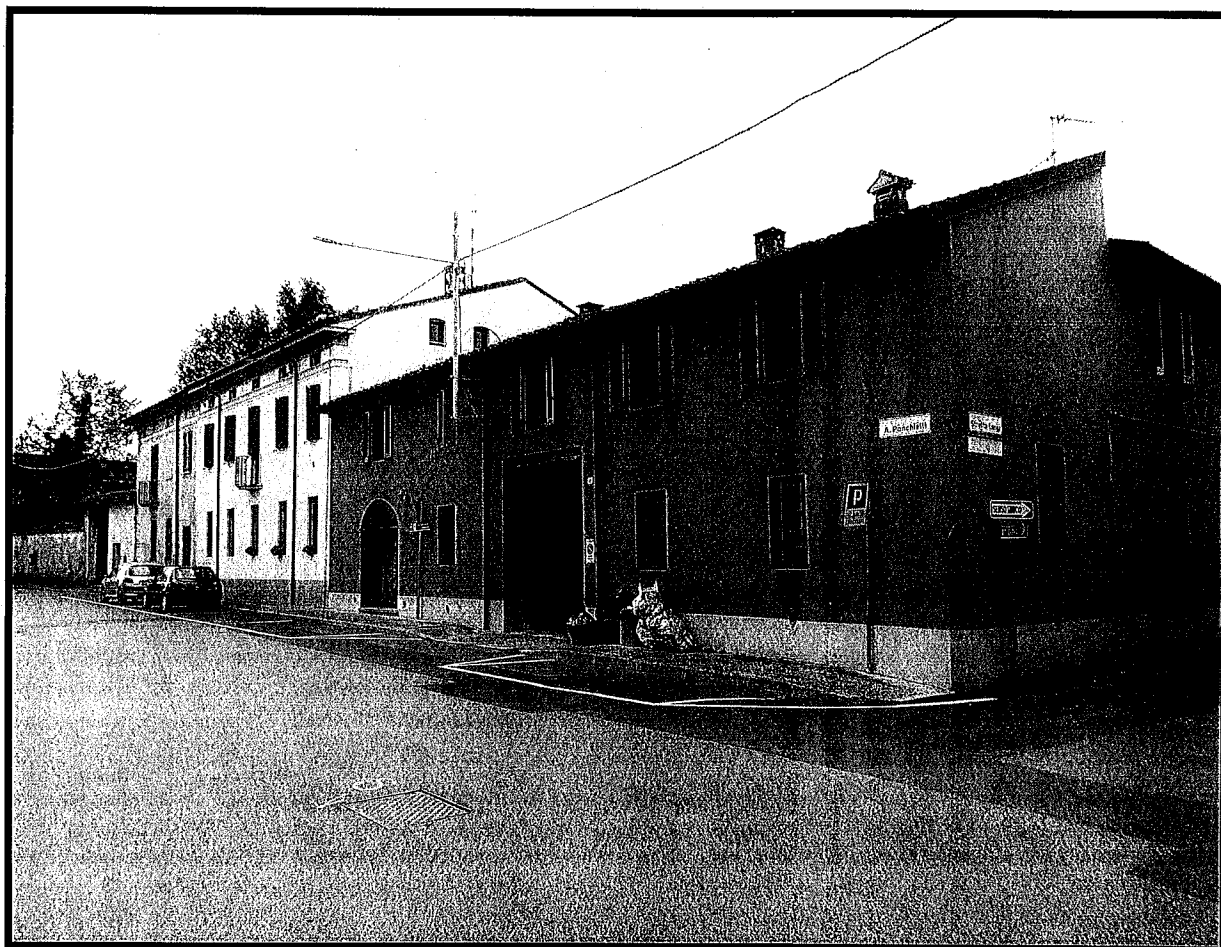
Geometra LUIGI MARIGLIANO

Sede Legale: Via Belgiardino n. 18 - 26100 Cremona (CR)

Tribunale di Cremona

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 91 / 2024 R.G.E.



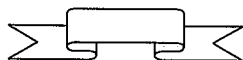
Castelveverde (CR) – Loc. San Martino in Beliseto

PERIZIA

TECNICO – ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI CREMONA



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

BENI IMMOBILI UBICATI in COMUNE di Castelveverde (CR)

VIA Amilcare Ponchielli N. 47

1. Premessa.

In data 5 luglio 2024 venivo nominato esperto estimatore dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Calubini Claudia; Il sottoscritto **geometra Luigi Marigliano**, [REDACTED] [REDACTED] valutatore immobiliare accreditato ai sensi della Norma UNI 11558:2014 presso Ente Inarcheck SpA – Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0399-2022, con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo dei geometri di Cremona al n. 1988, tecnico già nominato, nella sua qualità di esperto per la valutazione di beni immobili pignorati **nella** **procedura n° 91 / 2024 R.G.E.** promossa da:

[REDACTED]
avverso le ragioni del Sig.
[REDACTED]

prestava giuramento telematico in data 12/07/2024, dichiarando di accettare l'incarico.

- Dopo aver visionato gli atti della procedura esecutiva;
- Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Dopo aver concordato telefonicamente con l'esecutato l'inizio delle operazioni peritali fissate il giorno 19/09/2024;
- Dopo aver visionato gli immobili in data 19/09/2024, ed aver eseguito un rilievo metrico e fotografico dei beni; Il consulente procede alla stesura della perizia di stima richiesta.



2. Descrizione degli immobili.

L'oggetto della descrizione avanti specificata è costituito da **n° 2 unità immobiliari a destinazione residenziale**: trattasi nello specifico di n. 2 alloggi inseriti in contesto condominiale multipiano tipo cascinale a corte chiusa, non servito da ascensore, e composto da sole unità immobiliari a destinazione residenziale ed alcune autorimesse, sviluppato su un massimo di tre livelli fuori terra (T-1°-2°), posto sulla pubblica via Amilcare Ponchielli, cui si accede attraverso ingresso pedonale e carroia al civico n. 47.

L'immobile più avanti descritto presenta una tipologia costruttiva alquanto usuale in considerazione della destinazione specificata al capoverso precedente.

Ubicato in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area extraurbana di Castelverde (CR) in località San Martino in Beliseto, in una zona promiscua residenziale/agricola-rurale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento; tale condizione geografica permette quindi ai beni immobili oggetto di perizia, di poter comodamente usufruire appieno dei servizi offerti dal territorio quali: attività commerciali, istituti di credito, edifici e servizi comunali, di culto, ecc.

La stretta vicinanza anche con strade a carattere sovra comunale come sopra specificato, facilita ogni comodo collegamento, sia con le aree centrali che periferiche, ed anche con i centri limitrofi.

Il tutto localizzato in Comune di Castelverde (CR), Via A. Ponchielli n. 47.

Realizzato con strutture portanti verticali in muratura piena, solai orizzontali interpiano in legno, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare posta al piano rialzato (part. 66 sub. 506), si sviluppa su un unico livello ed è così suddivisa: soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno, due camere da letto, locale guardaroba.

Il cespite di cui alla particella 66 sub. 506 presenta internamente le seguenti caratteristiche di finitura: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione di tutti i locali nonchè il rivestimento del bagno risulta in piastrelle ceramiche, serramenti interni in legno di foggia tradizionale ed esterni in legno muniti di vetri doppi e provvisti di scuri interni, l'impiantistica sia elettrica che termoidraulica risulta sotto traccia. Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare è servita da caldaia a tiraggio forzato alimentata a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.



L'unità immobiliare posta al piano primo (part. 63 sub. 511), si sviluppa su un unico livello ed è così suddivisa: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto.

Il cespite di cui alla particella 63 sub. 511 presenta internamente le seguenti caratteristiche di finitura: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione zona giorno e zona notte (compreso il disimpegno) in listelli di legno tipo parquet mentre la pavimentazione ed il rivestimento del locale bagno risulta in piastrelle ceramiche, serramenti interni in legno di foggia tradizionale ed esterni in legno muniti di vetri doppi oltre ad oscuranti tipo persiane in legno, l'impiantistica sia elettrica che termo-idraulica risulta sotto traccia. Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare è servita da caldaia a tiraggio forzato alimentata a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso lo stato di manutenzione del compendio pignorato è da ritenersi di discreta qualità sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, giudizio avallato dall'epoca di ristrutturazione del complesso edilizio (fine lavori e successiva certificazione di agibilità conseguita nell'anno 2007) nel quale sono inseriti i beni immobili oggetto di valutazione nonché dall'attuale stato di manutenzione e d'uso.

Visto quanto sopra, non si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo strutturale; Si riscontra invece, la necessità di procedere tempestivamente con interventi di tipo manutentivo stante la presenza di alcune tracce di infiltrazioni provenienti dalla terrazzina di altre ragioni, soprastante il locale guardaroba annesso all'alloggio di cui alla particella 66 sub. 506 oltre ad infiltrazioni di lieve entità provenienti dal colmo della copertura sopra il locale soggiorno-cucina annesso all'alloggio di cui alla particella 63 sub. 511.

3. Coerenze catastali.

I beni immobili oggetto della presente relazione peritale sono così censiti nel Catasto Urbano del Comune di **Castelverde (CR)**, in n° 2 unità immobiliari:

- ***foglio 5, particella 66, subalterno 506, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita €. 199,87, Via Amilcare Ponchielli n. 35, Piano T.***
- ***foglio 5, particella 63, subalterno 511, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita €. 155,45, Via Amilcare Ponchielli n. 35, Piano 1.***



L'intestazione è così registrata:

□

proprietà per 1/1.

Le attuali risultanze catastali così come sopra indicate, NON corrispondono a quelle descritte nell'atto di pignoramento immobiliare (la particella di cui al sub. 511 è stata erroneamente indicata come sub. 11, risulta però utile segnalare che nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento è presente tale dicitura nella Sezione D: L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 100.290,46 oltre ad interessi e spese. Si precisa l'immobile n. 2 di cui all'unità negoziale 1 risulta erroneamente riportato nel titolo con il sub. 11, mentre in effetti il subalterno corretto è il sub. 511. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo).

Si precisa che in sede di sopralluogo è stata verificata la conformità di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali; Per tali ragioni si dichiara che le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, risultano ad oggi, CONFORMI con lo stato dei luoghi.

4. Titoli di provenienza.

- ❖ Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze:
 - [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Castelverde foglio 5 particella 66 sub. 506 e particella 63 sub. 511 (già foglio 5 particella 66 sub. 1 graffate particella 64 sub. 2 particella 68 sub. 2), è pervenuta per Atto di Compravendita del 22/06/1989 Numero Repertorio 30455/3055 Notaio Quanini Giancarlo trascritto il 23/06/1989 nn. 4554/2988 da potere di [redacted]
 - Si segnala Convenzione Edilizia (Convenzione Ai Sensi dell'art. 30 della Legge 05.08.1978 n. 457 – Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato [redacted]) del 19/12/2005 Numero di Repertorio 68295/9354 Notaio Guardamagna Carlo Sede Cremona trascritto il 04/01/2006 ai nn. 80/53 a favore di Comune di Castelverde, la



quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Castelverde foglio 5 particella 63 subalterno 503 graffate foglio 5 particella 66 subalterno 503, Castelverde foglio 5 particella 63 subalterno 502 graffate foglio 5 particella 64 subalterno 501 foglio 5 particella 65 subalterno 502 foglio 5 particella 67 subalterno 502, Castelverde foglio 5 particella 66 subalterno 502 graffate foglio 5 particella 68 subalterno 502, Castelverde foglio 5 particella 67 subalterno 501 graffate foglio 5 particella 68 subalterno 501, Castelverde foglio 5 particella 63 sub. 504 particella 66 sub. 501 (oggi Castelverde foglio 5 particella 66 sub. 506 e particella 63 sub. 511), contro [REDACTED]

5. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio.

a) Ipoteca volontaria

Iscrizione nn. 1981/393 del 04/03/2011 nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 02/03/2011 Numero di Repertorio 22147/7951 Notaio Galli Massimo Sede Cremona.

A favore di [REDACTED]
(domicilio ipotecario eletto Cremona via Cesare Battisti n. 14).

Contro [REDACTED]
Capitale € 240.000,00 Totale € 480.000,00 Durata 20 anni

Grava su Castelverde Foglio 5 particella 63 sub. 510 particella 63 sub. 511 particella 66 sub. 506.

N.B. A margine risultano: Annotazione ad Iscrizione nn. 6528/864 del 08/08/2012 derivante da restrizione di beni.

b) Ipoteca giudiziale

Iscrizione nn. 3825/534 del 08/05/2019 nascente da Decreto Ingiuntivo del 20/06/2018 Numero di Repertorio 1203/18 emesso da Giudice di Pace Sede Parma.

A favore di Lampogas S.r.l. sede Fontevivo (PR) Codice fiscale 01567690340 (richiedente: Maghenzani Taverna Avv. Giuseppe Galleria Bassa dei Magnani n. 3 43121 Parma (PR)).

Contro [REDACTED]
Capitale € 2.418,43 Totale € 5.000,00

Grava su Castelverde Foglio 5 particella 68 sub. 503 graffate foglio 5 particella 96 subalterno 501 foglio 5 particella 97 subalterno 501, Castelverde foglio 5 particella 63 sub. 505 particella 63 sub. 511 particella 64 sub. 502 particella 66 sub. 506.

c) Ipoteca giudiziale

Iscrizione nn. 10300/1639 del 17/12/2019 nascente da Decreto Ingiuntivo del 06/11/2019 Numero di Repertorio 507 emesso da Tribunale di Cremona Sez. Lavoro sede Cremona.



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Captale € 17.305,86 Totale € 20.000,00

Grava su Castelverde Foglio 5 particella 68 sub. 503 graffate foglio 5 particella 96 subalterno 501 foglio 5 particella 97 subalterno 501, Castelverde foglio 5 particella 63 sub. 505 particella 63 sub. 511 particella 64 sub. 502 particella 66 sub. 506.

d) Verbale di pignoramento

Trascrizione nn. 5511/4045 del 26/06/2024, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 11/06/2024 numero di Repertorio 1757 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona sede Cremona.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Castelverde foglio 5 particella 63 sub. 11 (indicato erroneamente il sub. 11 in luogo del corretto sub. 511) particella 66 sub. 506

6. Confini.

- ❖ **Part. 66 sub. 506 – alloggio (P.T.):** da nord in senso orario: cortile comune rag. mapp. 65 sub. 503 e rag. mapp. 66 sub. 505, la via Amilcare Ponchielli, rag. mapp. 66 sub. 507 e l'ingresso comune rag. mapp. 66 sub. 510, il cortile comune rag. mapp. 65 sub. 503.
- ❖ **Part. 63 sub. 511 – alloggio (P.1):** da nord in senso orario: il vuoto sulla via Strettalunga, il vuoto sulla via Amilcare Ponchielli, rag. mapp. 66 sub. 504 e il vuoto su corte comune rag. mapp. 63 sub. 514, il vano scala comune rag. mapp. 63 sub. 517.

7. Servitù.

Attiva :

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).

Passiva:

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).

8. Classificazione energetica

Il sottoscritto ha redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE), riportante i seguenti codici identificativi:



Per la particella 66 sub. 506 (LOTTO A): n. 1902600014724 del 09/10/2024 valido sino al 09/10/2034, Cl. En. "F", Ep gl, nren 271,07 Kwh/mqa.

Per la particella 63 sub. 511 (LOTTO B): n. 1902600014824 del 09/10/2024 valido sino al 09/10/2034, Cl. En. "F", Ep gl, nren 249,67 Kwh/mqa.

9. Determinazioni urbanistiche.

All'istanza presentata via PEC al Comune di Castelverde (CR) in data 29/07/2024, attraverso la quale veniva richiesta la documentazione inerente la regolarità urbanistica del cespite immobiliare in perizia (Concessioni, Autorizzazioni, ecc, e grafici di progetto), si precisa che l'ufficio tecnico ha fatto visionare le pratiche rinvenute presso gli archivi comunali in data 07/08/2024 e successivamente la copisteria incaricata ha fornito le scansioni in formato pdf delle medesime autorizzazioni edilizie in data 05/09/2024. Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 (dato desunto dall'Atto di Compravendita del 22/06/1989 Rep. 30455 Rac. 3055 – Notaio rogante Dr. Quaini Giancarlo). Si precisa che l'immobile risulta edificato sulla scorta dei provvedimenti edilizi sotto elencati.

- **Permesso di Costruire n. 45/05 prot. n. 8521/05 del 23/12/2005;**
- **Permesso di Costruire n. 55/06 prot. n. 7115/06 del 10/11/2006;**
- **Permesso di Costruire n. 61/07 prot. n. 6667/07 del 06/12/2007;**
- **Certificato di Agibilità prot. n. 10963/07 del 13/12/2007.**

In riferimento alla documentazione autorizzativa sopra indicata si segnala quanto segue:

Le unità immobiliari, allo stato dei luoghi, risultano regolari sulla scorta di quanto depositato agli atti edilizi comunali (vedasi ultimo titolo edilizio).

Stante quanto sopra dichiarato, il compendio immobiliare pignorato risulta ad oggi CONFORME urbanisticamente.

Il complesso edilizio ricade in "ambito storico urbano di recupero (A1R)" art. Sedicesimo Norme Tecniche di Attuazione.

10. Consistenza.

La consistenza del bene oggetto di valutazione è stata misurata al lordo delle murature esterne (SEL – Superficie esterna lorda). Le superfici sono state desunte dal rilievo elaborato con programma AutoCAD, in funzione dei dati metrici rilevati in loco e l'ausilio della scheda catastale.



1) Part. 66 sub. 506 (LOTTO A):

Sup. abitazione = 92,88 mq x 1 (indice mercantile) = 92,88 mq arr. 93 mq

TOTALE SUP. COMM. = 93 mq

2) Part. 63 sub. 511 (LOTTO B):

Sup. abitazione = 83,27 mq x 1 (indice mercantile) = 83,27 mq arr. 83 mq

TOTALE SUP. COMM. = 83 mq

11. Valore immobile.

Come metodo di Valutazione si è utilizzato il Metodo del Confronto di Mercato (MCA, Market Comparison Approach), prendendo in esame annunci commerciali (asking price) di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato. La fonte degli annunci commerciali è il sito internet "immobiliare.it" (vedasi in allegato copia degli annunci commerciali utilizzati).

VEDASI IN ALLEGATO TABELLA DI CALCOLO MCA:

N.B.: Trattandosi di indagine effettuata su annunci commerciali al lordo del margine di trattativa commerciale si sconta una percentuale del 10% sul valore finale.

❖ **Part. 66 sub. 506 (LOTTO A):**

VM da tabella MCA: 98.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazione per regolarizzazione urbanistica/edilizia: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = (98.000 € - 10%) € = **88.200,00 €**

❖ **Part. 63 sub. 511 (LOTTO B):**

VM da tabella MCA: 89.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazione per regolarizzazione urbanistica/edilizia: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = (89.000 € - 10%) € = **80.100,00 €**



VALORE DI MERCATO

INTERO CESPITE – **TOTALE €. 168.300,00.** (euro centosessantottomilatrecento/00).

Si può attribuire un **giudizio di vendibilità discreto**, considerando soprattutto la scarsa appetibilità della localizzazione del bene nonché il contesto e lo stato di conservazione dell'intero fabbricato condominiale.

Vista la fase attuale del mercato immobiliare in regime di recessione nonché la tipologia della vendita mediante asta giudiziaria (immobile venduto nello stato in cui si trova senza alcuna garanzia), il sottoscritto esperto ritiene si possa tuttavia considerare altrettanto congruo un valore realizzabile con ribasso del 10% circa rispetto al valore di mercato.

VALORE DI REALIZZO CAUTELATIVO

❖ Part. 66 sub. 506 (LOTTO A) = 79.380,00 € arr. 79.000,00

❖ Part. 63 sub. 511 (LOTTO B) = 72.090,00 € arr. 72.000,00

INTERO CESPITE - TOTALE (LOTTO A + LOTTO B) pari a **€. 151.000,00.** (euro centocinquantunomila/00).

Si suggeriscono forme di vendibilità ordinarie ovvero pubblicità sui mezzi d'informazione (quotidiani locali), via internet (immobiliare.it, casa.it) o posa di cartellonistica in loco.

12. Precisazioni finali.

- **Ritiene maggiormente conveniente la vendita del compendio immobiliare in due distinti lotti**, trattandosi di due singole unità immobiliari ad uso residenziale.
- Gli immobili oggetto d'esecuzione sono tuttora **abitati dal** [REDACTED] **per l'unità di cui alla particella 66 sub. 506 e dalla** [REDACTED] **per l'unità di cui alla particella 63 sub. 511. Lo scrivente tecnico incaricato, ha richiesto tramite PEC in data 29/07/2024 all'Agenzia delle Entrate se, limitatamente alle particelle oggetto di esecuzione, fossero presenti dei contratti di locazione e/o di comodato; L'Agenzia delle Entrate in data 30/07/2024 ha risposto all'istanza dichiarando che, "Dai dati in possesso della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome del sig.** [REDACTED]



